

Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto: Provvedimenti in ordine all'alienazione di terreno comunale.

L'anno duemilaTREDICI giorno VENTI del mese di FEBBRAIO alle ore 11 30, nel Palazzo di Città, e nella sala riunioni, si è riunita la Giunta Municipale sotto la presidenza del sig. Sindaco rag. Vincenzo CORBO e con l'intervento dei seguenti componenti:

Nome e Cognome	PRESENTE	ASSENTE
FERRANTE BANNERA GIUSEPPE		X
BENNICI PATRIZIA		X
CAPOBIANCO CALOGERO	X	
ACQUISTO CECILIA		X
GUARNERI Vincenzo	X	
RIZZO Gaetano	X	

Partecipa alla seduta il ^{VICE} Segretario Generale Dott. ^{Catania Atenaxo} ~~Domenico Tuttolomondo~~.
Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta:
Premesso che:

- Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 85/12 ha approvato il piano delle dismissioni e valorizzazioni immobiliari redatto secondo il disposto dell'art. 58 della l. n. 133/08 e proposto dalla G.C. giusta deliberazione n. 74/12 di approvazione dell'elenco dei beni immobili da valorizzare e/o dismettere;
- Il piano delle valorizzazioni e/o dismissioni è stato pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente, al n. 2780/12 per consecutivi gg. 60, senza opposizioni e/o reclami;
- Il proprietario dei terreni circostanti con protocollo n. 23392 del 5 maggio 2009 ha presentato istanza avente ad oggetto la richiesta di acquisizione di una porzione di terreno comunale, sito in Contrada "Balata dei Russi", censito in Catasto Terreni presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, Comune Censuario di Canicattì, al foglio 66, particella 14, e compresa tra le particelle di Sua proprietà 5-7-17-18-21-22-26-85 e 923 (ex particella 9);
- A seguito di successivo frazionamento del 03/03/2010 n. 64708 la già citata particella n. 14 foglio 66, per la quale il proprietario ha avanzato richiesta di acquisizione, ha assunto

l'identificativo del foglio 66 particella 1436 di Ha. 00.09.50, in Catasto intestata a questo Ente ed iscritta al n.25 del piano delle valorizzazioni e/o dismissioni;

- Detta area, di forma oblunga, è direttamente confinante con i terreni di proprietà del richiedente, non può quindi essere utilizzata per la viabilità, non compromette l'accesso a proprietà di terzi, non può essere lottizzata, fortemente penalizzante per un'eventuale edificazione in rispetto a terreni di forma regolare e con l'obbligo dell'osservanza delle prescrizioni previste per le sottozone "D3";

- Dal punto di vista orografico l'intera area si presenta pianeggiante e può solo essere utilizzata per essere unita a fondi adiacenti esterna al fine di ampliarne la superficie;

Considerato che:

- il suolo comunale, in fattispecie, si inserisce in zona "D3";

- l'U.T.C. ha trasmesso una circostanziata documentazione, allegata alla presente, dalla quale si evincono: la descrizione della superficie in esame, la perizia estimativa, redatta dall'Agenzia del Territorio di Agrigento, pervenuta con nota n. 12972/19NB/2009 del 30 novembre 2009, della superficie quantificata in mq. 1.150 c.a., la determinazione del valore di mercato, in €. 37.000,00 (trentasettemila/00), nonché altre utili considerazioni di carattere tecnico/illustrativo;

Per quanto sopra premesso e considerato:

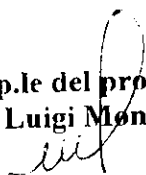
- visto il D.lgs. n. 267/2000;

- visto l'art. 18 del regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Canicattì, approvato con deliberazione del C.C. n. 30 del 30 marzo 2010, che attribuisce alla G.C. le competenze all'alienazione

PROPONE

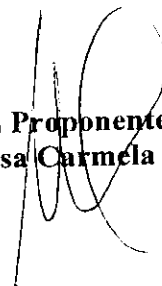
Di approvare la proposta di alienazione, del terreno meglio descritto in premessa, al Soggetto richiedente, già proprietario dei fondi adiacenti, per l'importo di €. 37.000,00, da versare in unica soluzione prima della stipula dell'atto di vendita, oltre ad €. 811,20, con IVA quali spese sostenute dall'Ente per il rilascio della perizia estimativa da parte dell'Agenzia del Territorio. Autorizzare il Dirigente della II^a Direzione Finanza Dr.ssa Carmela Meli a porre in essere tutti gli atti necessari al perfezionamento dell'alienazione in fattispecie. Porre a totale carico del Richiedente le spese, tutte incluse e nessuna eccettuata, inerenti il trasferimento della proprietà di che trattasi.

Il Resp.le del procedimento
Rag. Luigi Monterosso



14-2-2013

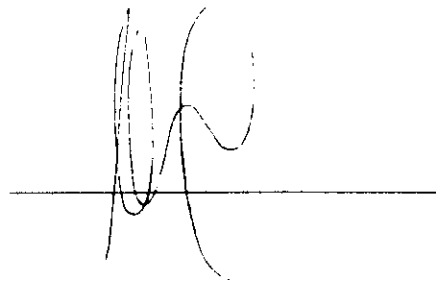
Il Proponente
Dr.ssa Carmela Meli



Ai sensi dell'ex art. 49 D. L.Vo n° 267/2000, recepito dalla L.R. n° 30 del 2000 si esprime parere favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica e contabile.

Alla regolarità tecnica e contabile
Dott.ssa Carmela Meli

14-7-2013



LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione formulata dal Dirigente Dott.ssa Carmela Meli;
RITENUTO di dover deliberare in merito;
ACCERTATO che detta proposta è corredata dai prescritti pareri dalla vigente normativa;
AD UNANIMITA' di voti espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1 Di approvare la proposta di deliberazione in precedenza riportata che qui si intende integralmente richiamata e trascritta;
- 2 Di dare atto che l'adozione del presente provvedimento non comporta onere a carico del bilancio comunale.

L'Assessore Anziano



Il Sindaco
Rag. Angelo Corbo

Il Segretario Generale
~~Il Segretario Generale~~
Dr.ssa Caterina Attanasio
Attanasio

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio:

ATTESTA

che la presente deliberazione, in applicazione della legge regionale n. 44 del 3 Dicembre 1991, pubblicata all'Albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 22-02-2013 al 08-03-2013 come previsto dall'art. 11 a seguito degli adempimenti sopra attestati:

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO _____ DECORSI 10 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE.

E' STATA DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

U.O.C. Segreteria

Il Segretario Generale

F.to _____

F.to: _____

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

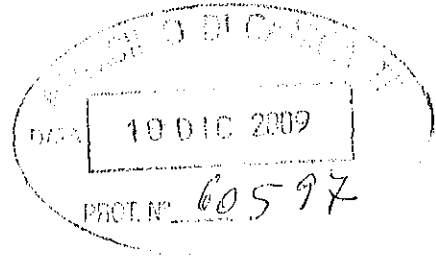
Canicatti, li _____

Esecutiva il _____, ai sensi art. 12 – comma 1 – L.r. 3.12.1991, n. 44.

Dalla Residenza Municipale _____

IL Segretario Generale
dr. Domenico Tuttolomondo

Ufficio provinciale di Agrigento
Reparto Servizi Tecnici



Agrigento, 30 novembre 2009
Prot. n° 12972/19NB/2009
Allegati
Rif. nota del
Prot. n°



Al Comune di Canicattì
Ufficio Tecnico
Sezione LL.PP. - Ufficio Direzione
Lavori
c.a. Ing. Meli Gioacchino

E p.c. All'Agenzia del Territorio
Direzione Centrale
Osservatorio Mercato
Immobiliare e Servizi Estimativi
ROMA

All'Agenzia del Territorio
Direzione Centrale Pianificazione
Controllo e Amministrazione
ROMA

All'Agenzia del Territorio
Direzione Regionale della Sicilia
Referente Regionale della Sicilia
PALERMO

Oggetto: Convenzione con il Comune di Canicattì (AG). Trasmissione relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato attuale di un terreno, di proprietà comunale, ricadente in Contrada "Balata dei Russi" del Comune di Canicattì.

In allegato alla presente si trasmette la relazione tecnico-estimativa in oggetto e l'All.1 - Mod.A relativo al corrispettivo della prestazione resa che è stato quantificato come appresso:

Valore periziato: € 37.000,00

Via Mazzini, 253
92100 Agrigento
tel. 0039(0922)469514
P.I. 06455481009 C.F. 80416110585
www.agenziaterritorio.it



Specifica corrispettivo

- 2 per 1000 di € 37.000,00 = € 74,00

Si applica il compenso minimo pari a € 520,00 (a) (vedasi Convenzione art.4 punto a-1)

- Spese : € 520,00 x 0,30 = € 156,00 (b)

TOTALE (a+b) € 676,00 (A)

I.V.A. = (€ 676,00 x 0,20) = € 135,20

TOTALE (A) + (IVA) = € 811,20 (Euro ottocentoundici/20).

Il versamento del corrispettivo pari a € 811,20 IVA Compresa dovrà essere effettuato, ai sensi dell'art.5 della convenzione, entro 30 giorni dal ricevimento della fattura, che l'Agenzia del Territorio provvederà a rimettere a Codesto Ente.

Per le Superiori Direzioni Centrali si allega solo "l'All.1 - Mod.A".

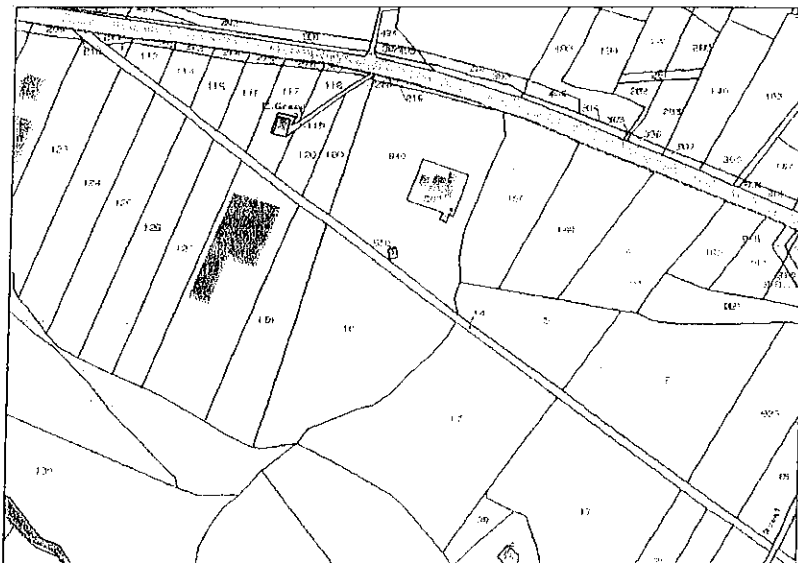

IL DIRETTORE
(Laura Corso)



prot. n. 12972/19N.B./2009
del 30/11/2009

Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Provinciale di Agrigento
Via Mazzini, 253 - 92100 Agrigento tel.0922469514 - up_Agrigento@agenziaterritorio.it

**Relazione di stima per la
determinazione del più probabile
valore di mercato attuale di un
terreno, di proprietà comunale,
ricadente in Contrada "Balata dei
Russi" del Comune di Canicattì.**



committente

Comune di Canicattì (AG)

Corso Umberto I, 50 - 92024 Canicattì (AG) tel. 0922/734368 e f. fax 0922/734369

Prot. n. 12972/19 N.B. del 30/11/2009

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di
mercato relativo ad un appezzamento di terreno sito in Canicattì nella
contrada "Balata dei Russi" di proprietà del Comune di Canicattì.**

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE DEL BENE	3
1 Descrizione dell'immobile.....	3
2 Dati immobile.....	3
2.1 Dati catastali	3
2.2 Destinazione urbanistica	3
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	5
3 Scopo della stima	5
3.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	5
3.2 INDAGINI DI MERCATO	5
4 Determinazione del valore di mercato attuale.....	6
CONCLUSIONI	8

**PREMESSA**

In data 09/04/2008 è stata stipulata, tra il Comune di Canicattì e l'Agenzia del Territorio, una Convenzione (prot. n. 9779) per la fornitura di servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica da parte dell'Agenzia.

Il Comune, avvalendosi della predetta Convenzione, con foglio del 15/10/2009 prot. n. 50271, ha avanzato richiesta di consulenza relativamente alla determinazione del più probabile valore di mercato di una striscia di terreno, (ex sede acquedotto, in disuso) sito nella contrada "Balata dei Russi, di sua proprietà e, contestualmente, ha segnalato il nominativo del proprio Referente ed ha conferito formale incarico di stima.

Con nota prot. n. 13124/19NB/2009 del 22/10/2009, quest'Ufficio preso atto dell'avvenuto conferimento dell'incarico, ha richiesto al Comune di Canicattì la certificazione urbanistica, all'attualità, del terreno oggetto di stima.

A seguito di ciò il Referente del Comune di Canicattì, per le vie brevi, ha comunicato che risulta a tutt'oggi valido il certificato di destinazione urbanistica n. 56/09 D.U. del 03/03/2009, già trasmesso a quest'Ufficio con nota del 16/03/2009 prot. n. 13589 in occasione di una precedente consulenza estimativa relativa alla stessa particella in trattazione con la presente relazione.

Effettuate le necessarie verifiche, anche in sopralluogo, ed eseguite opportune ricerche per l'acquisizione di dati economici relativamente all'andamento del mercato immobiliare, si è provveduto ad esprimere il parere estimale richiesto, che di seguito si espone in dettaglio.



PARTE I – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'oggetto del quesito estimale è costituito da una striscia di terreno, già sede di un acquedotto ed, all'attualità, in disuso, in Contrada "Balata dei Russi" del Comune di Canicatti, zona alla periferia sud-ovest del territorio comunale, limitrofa, da un lato, ad un'altra caratterizzata dalla presenza di edilizia di tipo residenziale di nuova formazione e, dall'altro, ad una estensione caratterizzata da edilizia a destinazione terziaria, commerciale ed artigianale.

Sulla scorta della planimetria catastale, si è rilevato che il terreno oggetto di stima ha una larghezza regolare di circa 5 ml ed una lunghezza di circa 230 ml, per una superficie di circa 1.150 mq.

Dal sopralluogo si è rilevato che non sono materializzati i confini del bene in esame.

2 DATI IMMOBILE

2.1 Dati catastali

Dalla documentazione in possesso nonché dalle ricerche effettuate da quest'Ufficio, si rileva che il terreno oggetto di stima è censito, per la maggiore estensione, al Catasto Terreni del Comune di Canicatti con i seguenti identificativi catastali e dati censuari:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
66	14	Seminativo	1 ^a	2.400	6,73	3,10

in testa al "Comune di Canicatti".

2.2 Destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica, prot. n. 56/09 D.U. del 03/03/2009, si evince che il terreno ricade, per la maggiore quantità, in zona "D3" (Aree Commerciali) e, per la rimanente porzione, su viabilità principale di progetto.

Dal controllo dello stralcio planimetrico, la porzione della particella 14 oggetto di stima, confinante con le nn. 5, 7, 923, 85, 23, 22, 21, 18 e 17 ricade per intero in zona "D3", le cui prescrizioni urbanistiche sono quelle delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla variante generale al P.R.G. previste nell'art. 31, secondo cui:



"Le sottozone D3 sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) locali per attività di commercio al dettaglio, esercizi di media e grande distribuzione commerciale, centri commerciali;*
- b) cantine, depositi e magazzini di merce all'ingrosso;*
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale espositive;*
- d) attrezzature annonarie;*
- e) uffici pubblici e privati;*
- f) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purché non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;*
- g) aree di verde pubblico ed attrezzato;*
- h) viabilità e parcheggi.*

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 10.000 mq o all'intero ambito, se di superficie inferiore, redatto nell' rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq*
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale al 40%;*
- 3) distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade m. 10.0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;*
- 4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8;*
- 5) lotto minimo mq.1000.*

Per comprovate ragioni può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore di 10.000 mq o dell'intera zona contraddistinta dallo stesso simbolo alfanumerico; ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

All'interno delle zone D3 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

Nell'ambito di ciascun lotto dovranno, in aggiunta, prevedersi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e succ. mod. ed integr."



PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima, al fine di una sua probabile alienazione alla ditta che ne ha fatto richiesta, è quello di determinare il più probabile valore di mercato della porzione di terreno da "staccare" dalla particella 14 del foglio 66 del comune di Canicattì e, precisamente, quella posta a confine delle nn. 5, 7, 923, 85, 23, 22, 21, 18 e 17.

3.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Nella dottrina dell'Estimo sono contemplati vari aspetti economici, con i quali è possibile soddisfare lo scopo della stima "ordinaria".

Esaminati compiutamente i vari aspetti economici, per la determinazione del valore venale del terreno in trattazione si ritiene di procedere con il criterio "sintetico - comparativo o di confronto".

Il valore venale così determinato è il più probabile che, a giudizio del perito, un bene, avuto riguardo alle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, spunterebbe nel mercato delle compravendite che gli compete. Consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili a quello oggetto di stima e nell'inserire detto bene nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi, adottando, come parametro di riferimento, il valore unitario per metro quadro di superficie edificabile (€/mq).

3.2 INDAGINI DI MERCATO

Indagini Dirette

Dalle indagini di mercato effettuate tramite interviste ad operatori economici del settore immobiliare nonché a tecnici liberi professionisti che operano nel Comune di Canicattì, si è rilevato che per terreni edificabili ricadenti nella stessa zona urbanistica (Zona "D3"), si hanno i seguenti dati:

- €/mq 80,00 circa per terreni facenti parte di piani di lottizzazione approvati;
- €/mq 40,00 circa per terreni non lottizzati ma di superficie maggiore o uguale a 10.000 mq¹;

¹ Superficie minima che consente la lottizzazione.



- €/mq 30,00 circa per terreni non lottizzati di superficie inferiore a 10.000 mq.

Dati storici

Dalla consultazione degli atti di questo Ufficio, si è rilevato che per terreni in Canicattì simili a quello oggetto di stima, nelle transazioni, sono stati manifestati i seguenti prezzi unitari:

- contrada Andolina, zona urbanistica "D3", lotto di mq 33.822, con riferimento al mese di febbraio dell'anno 2007, prezzo unitario di €/mq 27,00;
- contrada Vito Soldano, zona urbanistica "D3", lotto di mq 4.533, con riferimento al mese di giugno dell'anno 2007, prezzo unitario di €/mq 27,30.

4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE

Per la determinazione del valore attuale di mercato del bene sopra descritto, con il metodo di stima sintetito-comparativo, preliminarmente, si ritiene di operare un processo di omogeneizzazione dei dati economici rilevati tramite le indagini dirette ed, in particolare, di procedere alla correzione del valore di €/mq 30,00, adeguato all'attualità, ricavato dalle indagini dirette e confortato anche dalle ricerche storiche, mediante dei coefficienti che tengano conto delle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti tra gli immobili presi a riferimento e quello oggetto di stima.

I coefficienti differenziativi delle caratteristiche prese in considerazione e che tengono conto di:

- *Kc consistenza*: eventuali differenze apprezzate dal mercato legate alla consistenza degli appezzamenti posti a base di comparazione (circa mq 5.000) rispetto a quella del bene oggetto di stima (mq 1.150); infatti, secondo le più comuni consuetudini di mercato, all'aumentare della superficie dell'immobile decresce il suo valore unitario;
- *Kfg forma geometrica*: eventuale apprezzamento del mercato legato alla forma geometrica degli appezzamenti posti a base di comparazione (forme regolari) rispetto a quella del terreno oggetto di stima (oblungo). Nella fattispecie la forma geometrica del terreno in esame si ritiene penalizzante, per una eventuale edificazione, rispetto a terreni di forma regolare.



Ciò premesso, il valore unitario omogeneizzato (V_u) ritenuto congruo per il terreno in esame si determina come segue:

$$V_u = \text{€}/\text{mq} (30,00 \times K_c \times K_{fg}) = \text{€}/\text{mq} (30,00 \times 1,20 \times 0,90) = \text{€}/\text{mq} 32,40$$

Applicando questo valore unitario omogeneizzato alla superficie, il più probabile valore attuale di mercato del terreno in esame risulta:

$$V = \text{€}/\text{mq} 32,40 \times 1.150,00 \text{ mq} = \text{€} 37.260,00$$

ed, in cifra tonda, € 37.000,00.



CONCLUSIONI

Sulla scorta dei conteggi estimali cui si pervenuti e delle considerazioni espresse, quest'Ufficio determina il più probabile valore di mercato della porzione di circa mq 1.150, parte del mappale 14 del foglio 66 del Comune di Canicattì e, più precisamente, la porzione confinante con le particelle 5, 7, 923, 85, 23, 22, 21, 18 e 17, di proprietà del Committente, pari, in cifra tonda, ad € 37.000,00 (diconsi euro *trentasettemila/00*), determinato con il criterio "sintetico - comparativo o di confronto" e nel presupposto che l'immobile sia esente da pesi, oneri, servitù, vincoli diritti di terzi e gravami di qualsiasi genere e natura.

Sembra opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica, con ciò si intende che la stima di un bene, fondando le sue radici sull'osservazione dei dati economici registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione. Infatti, in dottrina e nella corrente prassi estimale, una stima si dice attendibile e congrua se rispetto al valore effettivo, la stessa oscilla nell'ambito del $\pm 10\%$ (ordinaria tolleranza estimale).

Sulla scorta del più probabile valore venale determinato da questo Ufficio, il Committente potrà valutare l'eventuale margine di trattativa da condurre in regime di libera contrattazione, in ragione della citata alea del $\pm 10\%$ ordinariamente ammessa dalla dottrina estimale nei giudizi di stima espressi, alla data di riferimento della valutazione, da tecnici diversi per lo stesso bene.

Agrigento, 30 novembre 2009

Il Relatore
Geom. Renato Moschiera

Il Responsabile Tecnico
Dr. Ing. Calogero Di Miceli

Visto per la qualità
Il Referente Regionale
Dr. Ing. Salvatore Miciluzzo

Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Provinciale di Agrigento
 Via Nazario Sauro, 153 - 92100 Agrigento tel. 0923.46.95.14 - us_agrigento@agenziaterritorio.it